



separation et garde de biens immobilier

Par **ouioui**, le **13/05/2011** à **15:28**

bonjour

je vais me separer de mon amie sous peu et je voudrais garder la maison que l on a achete il y a 5 ans

ce sera une separation sans problemes avec proposition amiable

je vais lui proposer de payer sa part de credit qu il reste mais pour faire changer le nom sur le contrat de notaire pour la maison comment cela se passe t il ? on y va , on explique que c est juste pour faire passer mn nom en proprietaire a la place des deux qui sont inscrits ?

y a t il un cout ?

pouvez vous m expliquer svp ?

merci

jean marc

Par **fra**, le **13/05/2011** à **16:06**

Bonjour, Monsieur,

Le moyen, pour vous, d'obtenir la pleine propriété de la maison consiste dans la décision de votre amie [fluo]de vous céder sa part nette au sein d'un nouvel acte notarié[fluo] qui réunira, de facto, les deux moitiés de pleine propriété en une seule main (à tout le moins si l'on considère que les parts de chacun représente 50% du total).

[fluo]Attention à bien payer le prix[fluo], quittancé dans l'acte notarié car si l'opération était requalifiée en Donation, la fiscalité serait très pénalisante pour vous.

L'autre problème réside dans le fait que, même s'il remboursait par anticipation, son reliquat de prêt, [fluo]la Banque n'acceptera pas obligatoirement de la désolidariser du prêt[fluo] car, à l'origine, il avait été consenti sur vos deux têtes et votre séparation ne concerne pas l'établissement financier.

Là, encore, il conviendrait de substituer un autre financement à celui-là, pris sur une seule tête.

Par **ouioui**, le **14/05/2011** à **02:57**

bonjour
merci de votre reponse par contre je n ai pas tout compris
les parts representent bien 50% chacun

attention a bien payer le prix cela correspond a quoi ? il y aura quoi a payer ? je ne comprends pas la quittance ni l aspect donation qui serait penalisante pour moi , en quoi cela serait penalisant ?

maintenant il n y aura pas de probleme a ce qu elle me cede sa part puisque c est une separation en bon terme ...

de meme pour la banque je rembourserais juste seul le credit qui pour la banque sera transparent puisqu elle ne recoit que l argent d ou il provient comme vous e dites ce n est pas son probleme a elle ..

je voulais juste savoir comment cela s appelait de me ceder sa part et si cela avait un cout et des repercussions dc fiscales comme vous avez l air de parler
je voudrais avoir bien tout en main dans ma reflexion pour ne pas faire d erreur et si il y avait des solutions moins couteuse etc

merci d avoir deja repondu une fois en tout cas
jean marc

Par **Domil**, le **14/05/2011 à 12:57**

Céder une part dans un bien immobilier, c'est soit la vendre au juste prix, soit la donner (60% de droits de donation que vous devrez payer à l'Etat)

Vendre ou donner est le seul moyen de changer le nom sur l'acte de propriété (mutation)

Donc vous prenez le prix de la maison actuelle (la somme que vous auriez si vous la vendiez), vous en payez la moitié.

Avec cet argent elle paye la moitié du crédit, vous faites un autre crédit pour payer votre moitié.

Comme ça au final, vous êtes propriétaire de la maison à 100%, seul emprunteur de votre crédit et elle n'a plus de crédit sur le dos.